

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 7 juillet 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2017-473

Bordeaux - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Bastide Niel - Lancement de la procédure préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le 10 juillet 2009, le Conseil de Communauté a approuvé par délibération communautaire n°2009/0453 le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Bastide Niel, déterminant ainsi sur les 35 hectares du secteur les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération.

À l'issue d'une nouvelle concertation, la Communauté urbaine a approuvé par délibération n°2014/0269 du 23 mai 2014 le dossier de création modificatif de la ZAC Bastide Niel, actant ainsi le projet urbain et le programme de construction.

Elle a, en suivant, par délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAC composé du groupement BMA / Aquitanis / Domofrance, depuis structuré au sein de la Société par actions simplifiée (SAS) Bastide Niel. L'aménageur est chargé de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC, dans le respect du projet urbain de MVRDV.

La SAS d'aménagement Bastide Niel s'est engagée à mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC dans les conditions définies dans le traité de concession signé le 7 juillet 2014.

Par délibération n° 2016/0165 du 25 mars 2016, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole, validant la programmation, le programme des équipements publics, ainsi que les modalités de réalisation, de financement et de gestions futures.

Maîtrise foncière

Le traité de concession précité indique que le concessionnaire est notamment chargé d'acquérir les terrains à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation auprès de Bordeaux Métropole, de la ville de Bordeaux et des autres propriétaires fonciers privés, correspondant aux emprises nécessaires à la réalisation du programme global de construction et de celui des équipements publics.

A cet effet, Bordeaux Métropole a délégué au concessionnaire, la SAS d'Aménagement Bastide Niel, l'exercice du droit d'expropriation sur la totalité du périmètre de l'opération.

La réalisation de l'ensemble des programmes de la ZAC nécessite l'acquisition d'emprises foncières appartenant à Bordeaux Métropole, à la commune de Bordeaux et à des propriétaires privés.

Les terrains appartenant à Bordeaux Métropole, représentant la grande majorité des terrains à acquérir par l'aménageur, ont été cédés suite aux délibérations métropolitaines n°2017/57 du 27 janvier 2017 et 2017/247 du 14 avril 2017, par acte en date du 20 avril 2017.

Toutefois, la totalité des acquisitions foncières restantes étant susceptible de ne pas être réalisée par voie amiable, il apparaît nécessaire d'envisager une procédure de déclaration d'utilité publique permettant le cas échéant, l'acquisition par voie d'expropriation.

Caractère d'utilité publique

Cette opération d'aménagement, dans ses objectifs et fondamentaux, répond aux critères d'une opération d'intérêt général fondée sur la reconnaissance de son utilité publique.

Elle participe au développement du centre-ville, en proposant un quartier dense, mixte, lumineux, vert et intime, utilisant les empreintes actuelles et prenant la mémoire ferroviaire et militaire comme point de départ à la réflexion urbaine.

La ZAC affiche une programmation diversifiée majoritairement dédiée à l'habitat, mais également aux équipements, bureaux, commerces et activités de production. L'offre de logements est variée avec 35% des logements locatifs sociaux, 10% d'accession sociale, 10% d'accession modérée et 45% d'accession libre, concourant ainsi à la mise en œuvre d'un parcours résidentiel.

Le projet prévoit la réalisation d'équipements publics indispensables à l'accueil des nouvelles populations. En effet, 2 groupes scolaires développant 30 classes dédiées aux habitants de la ZAC seront réalisés. Le gymnase Thiers sera réhabilité en salle polyvalente et un pôle sportif permettra l'accueil des élèves et le développement des pratiques sportives. Une crèche publique de 60 places sera construite pour l'accueil des plus jeunes enfants. Enfin, un espace sportif de plein air sera réalisé en lien avec le premier groupe scolaire, prévu rue Hortense.

Enfin, Bordeaux Métropole, appuyée par l'aménageur, s'est engagée dans la labellisation écoquartier de la ZAC, s'engageant sur 4 axes de travail, dans lesquels seront tenus 20 engagements :

- l'axe « démarche et processus » qui permet, dans le temps de la ZAC l'amélioration continue des process et de la qualité et le raisonnement en coût global avec suivi des projets sur 5 ans après leur mise en œuvre,
- l'axe « cadre de vie et usages » qui met en avant la mixité sociale, favorise le développement de projets tels que la mise en place d'une conciergerie, la gestion des îlots de chaleur ou encore la prise en compte de l'ensoleillement,
- l'axe « développement territorial » qui valorise l'économie de proximité, les circuits courts, développe la logistique urbaine, la mutualisation des moyens ou encore la valorisation des déchets de chantiers,
- l'axe « préservation des ressources et changement climatique » qui accompagne le développement des smart grid avec des engagements forts sur les consommations, des économies de l'eau, une forte végétalisation...

Procédure préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP)

Le lancement d'une procédure préalable à la déclaration d'utilité publique est nécessaire en vue de s'assurer la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

A cet effet, le Conseil de Métropole est appelé à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de la Gironde l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire sur la base du dossier qui lui sera transmis, incluant les pièces suivantes :

A/ le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- 0 : informations juridiques et administratives,
- 1 : notice explicative,
- 2 : plan de situation,
- 3 : plan général des travaux,
- 4 : caractéristiques des ouvrages les plus importants,
- 5 : appréciation sommaire des dépenses,
- 6 : dossier d'étude d'impact,
- 7 : avis et pièces réglementaires.

B/ le dossier d'enquête parcellaire

- 1 : le plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments,
- 2 : la liste des propriétaires.

La DUP est sollicitée par Bordeaux Métropole. Elle devra être prise au bénéfice du concessionnaire titré, la SAS d'aménagement Bastide Niel, afin de lui permettre de mener les opérations foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC Bastide Niel.

L'aménageur assurera la conduite des procédures administratives visant à l'obtention des arrêtés d'utilité publique et de cessibilité ainsi que les procédures judiciaires lui permettant de s'assurer la maîtrise foncière.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code général des collectivités territoriales article L 5217-2,

VU le Code de l'expropriation, pour cause d'utilité publique, notamment les articles L 110-1, R 112-4 et suivants et R 131-3 et suivants,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 311 et suivants et R 311 et suivants,

VU le Code de l'environnement, notamment les articles L 123-2, L 122-1 et R 122-2,

VU la délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, par laquelle la Communauté urbaine de Bordeaux a approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAC composé du groupement BMA / Aquitanis / Domofrance, depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel,

VU la délibération métropolitaine n°2016/0165, du Conseil métropolitain du 25 mars 2016 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel,

VU les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire tenus à la disposition des conseillers métropolitains qui souhaiteraient les consulter à la Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages de Bordeaux Métropole (Cité Municipale, 4^{ème} étage, de 9h à 17h),

VU l'avis du Directeur des finances publiques,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE pour permettre la réalisation de la ZAC Bastide Niel à Bordeaux, il est nécessaire d'engager une procédure d'utilité publique, afin de pouvoir procéder aux acquisitions foncières par voie d'expropriation en l'absence de réalisation par voie amiable,

DECIDE

Article 1 :

D'approuver Les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire,

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Président à requérir, auprès de Monsieur le Préfet de la Gironde, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique des travaux envisagés et permettre de procéder, si nécessaire, aux acquisitions par voie d'expropriation,

Article 3 :

La SAS d'Aménagement Bastide Niel étant concessionnaire de Bordeaux Métropole pour la réalisation de l'opération d'aménagement, il est sollicité de Monsieur le Préfet une déclaration d'utilité publique prévoyant que l'expropriation sera réalisée par le concessionnaire,

Article 4 :

D'autoriser Monsieur le Président à requérir auprès de Monsieur le Préfet de la Gironde une enquête publique parcellaire.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 juillet 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 10 JUILLET 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE
--	--